

Düsseldorf

Erstbezug! Löffelfertige Wohnung mit umfassender Ausstattung und Terrasse für komfortables Wohnen

????????? ??????????: 25013055



www.von-poll.com

?????????: ca. 36 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25013055 - 40219 Düsseldorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ??????????: 25013055 - 40219 Düsseldorf

?? ??? ??????

????????? ??????????	25013055
???????????	ca. 36 m²
?????????	2
?????????? ??	1
?????????	
?????????	1
???? ????????????	1960

????? ??????????	?????????
	???????????????
?????????????	???????
????? ??????????????	2025
?????????	????????
?????????????	
???????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25013055 - 40219 Düsseldorf

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	??????? ??????? ??????????	141.40 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	18.10.2033	?????????? ????????????? ??????????	E
???? ???????????	????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ?????????????	1960

??????? ???????? : 25013055 - 40219 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????? : 25013055 - 40219 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????? : 25013055 - 40219 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 25013055 - 40219 Düsseldorf

??? ?????? ?????????

Diese exklusive Etagenwohnung, gelegen in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1960, ist perfekt für Singles oder Paare, die modernen Wohnkomfort auf kompaktem Raum suchen. Die Wohnung wurde im Jahr 2025 aufwendig saniert, sodass der Zustand der Immobilie als hervorragend gilt. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 36 m², verteilt auf 2 Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer. Der lichtdurchflutete Wohnbereich umfasst eine gemütliche Sitzecke mit einem komfortablen Sofa, die zum Entspannen einlädt. Ein runder Esstisch ergänzt den Raum und bietet ausreichend Platz zum Speisen und Arbeiten. Die hochwertigen Einbauküche ist voll ausgestattet und überzeugt mit modernen Geräten: Backofen, Ceran-Kochzone, Spülmaschine sowie einer freistehenden Kühl-Gefrierkombination. Eine integrierte Waschmaschine mit Trocknerfunktion bietet höchsten Komfort. Eine Nespresso-Kaffeemaschine sorgt für den perfekten Start in den Tag, während Geschirr als Grundausstattung bereits vorhanden ist. Das Schlafzimmer ist mit einem komfortablen Doppelbett (160x200 cm) ausgestattet. Ein Kleiderschrank und eine Kommode bieten ausreichend Stauraum. Im Duschbad befinden sich moderne Armaturen und eine kompakte Gestaltung, die optimalen Nutzwert bietet. Die Terrasse im Innenhof zur alleinigen Nutzung ist das absolute Highlight der Wohnung. Zu den technischen Vorzügen der Wohnung zählt ein Smart TV sowie DSL Wifi über Kabel, das bereits installiert ist. Die Stromkosten sind in Form einer Vorauszahlung bereits inkludiert, was den monatlichen Aufwand erheblich vereinfacht. Die Etagenheizung sorgt für behagliche Wärme in den kälteren Monaten und trägt zur Gediegenheit der Wohnatmosphäre bei. Die Ausstattungsqualität ist als gehoben zu bezeichnen und lässt kaum Wünsche offen. Durch die direkte Nähe zur Lorettostraße ist Wohnung ideal gelegen, wobei die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ebenso reizvoll ist wie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die Infrastruktur der Umgebung ergänzt das durchdachte Wohnkonzept dieser Immobilie und trägt zur hohen Wohnqualität bei. Die großzügige Terrasse zum ruhigen Innenhof bietet auch in der urbanen und belebten Umgebung einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen. Interessierten Mietern wird hier die Möglichkeit geboten, eine einladende und stilvolle Wohnung mit einer Pauschalmiete inklusive aller Nebenkosten zu mieten. Dies gewährleistet einen komfortablen und unkomplizierten Einzug. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von der durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung zu überzeugen.

??????? ???????: 25013055 - 40219 Düsseldorf

?????????????? ??? ????????

- Erstbezug nach umfangreicher Modernisierung
- Terrasse im Innenhof
- Strom ist als Vorauszahlung enthalten
- Smart TV
- DSL Wifi über Kabel
- Duschbad
- Waschmaschine: zur alleinigen Nutzung
- gemütliches Sofa
- runden Esstisch
- kompletten Einbauküche -> Geräten, Spülmaschine, Waschmaschine, Backofen, Ceran-Kochzone, freistehende Kühlgefrierkombination, Mikrowelle, Nespresso Kaffeemaschine und eine eingebaute Waschmaschine inkl. Trocknerfunktion
- Grundausstattung an Geschirr
- Doppelbett (160x200)
- Kleiderschrank
- Kommode
- Sessel

??????? ???????: 25013055 - 40219 Düsseldorf

??? ??? ??? ??????????

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch sehr ruhiger Lage im Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk. Der Fußweg zur lebendigen Lorettostraße beträgt unter 5 Minuten. Auf dieser befinden sich neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch viele Restaraunts, Bars und Cafés. Unterbilk hat sich in den letzten Jahren zu einem der aufstrebenden Stadtteile der Landeshauptstadt entwickelt und ist auf Grund seiner Nähe zum Medienhafen, der Universität und der Düsseldorfer Innenstadt vor allem bei jungen Menschen und Familien sehr beliebt. In fußläufiger Entfernung befinden sich eine Vielzahl von Cafés, Bars und Restaurants. Direkt nebenan auf der Bilker Allee, der Friedrichstraße oder der beliebten Lorettostraße findet man in unmittelbarer Nachbarschaft vielseitige und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch die berühmte Königsallee ist in 5 Gehminuten zu erreichen. Zudem verfügt Unterbilk über eine ausgeprägte Infrastruktur und ist durch ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz sehr gut an Düsseldorf sowie die Nachbarstädte Neuss, Mönchengladbach und Köln angebunden. Bahnlinien: 706, 707, 708, 709, S8, S11, S28 Fernstraßen: B7 -> A52, B1 Buslinien: 723, 726, 732 Supermärkte: Rewe, Kaiser's, Netto, Onur Esens Feinkost Supermarkt, dm, südl.: Aldi, real Shopping: südl.: Düsseldorf Arcarden Restaurant: Mongo's (asiat.), Zollhof 10, 40221 Düsseldorf-Hafen Agave (ital.), Neusser Str. 47, 40219 Düsseldorf Kostas Taverne (gr.), Lorettostraße 47, 40219 Düsseldorf Menta (ital.), Lorettostraße 25, 40219 Düsseldorf Richie'n Rose - Burger (internat.), Konkordiastraße 89, 40219 Düsseldorf Casita Mexicana Bilk (mex.), Bilker Allee 128, 40217 Düsseldorf Krankenhaus: Evangelisches Krankenhaus, Kirchfeldstraße 40, 40217 Düsseldorf Naherholung: Rheinufer, Floragarten Besonderheiten: Landtag, Rheinturm, Roncalli's Varieté Theater, Medienhafen Von hier aus ist die City der Landeshauptstadt bequem zu erreichen, weiterhin hat man über den Südring Autobahnanschluss in sämtliche Richtungen.

??????? ?????????: 25013055 - 40219 Düsseldorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 141.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25013055 - 40219 Düsseldorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 ??????????????
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com